



*Caroline Sundewall, moderator, har investerarpanelen under kontroll.*

Ett bra läge i fastighetsklockan, god transparens och låg politisk risk. Det verkar som att de internationella fastighetsinvesterarna fortsätter att ha förtroende för den svenska marknaden. Men som Aref H. Lahham på Orion Capital Managers säger:

- Det rasar en likviditetsorkan på den internationella fastighetsmarknaden, men någon gång måste den avta och då försvinner kapitalet lika snabbt som det kom.

# - Internationella *fastighetsinvesteringar*

Det har talats mycket om orkanen av pengar som sveper in över den globala fastighetsmarknaden. Intrycket förstärktes ytterligare under Business Arenas internationella seminarium. Enligt Jones Lang LaSalle kan de direkta investeringarna i kommersiella fastigheter i världen uppgå till motsvarande 4400 miljarder kronor när 2006 slutsummeras. Under 2005 uppgick de till ungefär 3500 miljarder kronor. Enligt samma källa hamnar Sverige på sjunde plats i världen, och fjärde i Europa, när det gäller internationella inter-regionala fastighetsinvesteringar.

- Sverige fortsätter att attrahera en oproportionerligt stor andel av de inter-regionala investeringarna i världen om man ser till folkmängd och ekonomi, säger Robert Orr som är verksam på International Capital Group på Jones Lang LaSalle.

Hans förklaring är att marknaden präglas av en hög grad av transparens, legendarisk politisk stabilitet, låg korruption, sofistikerade

finansiella marknader, övertygande ekonomiska nyckeltal och en fördelaktig placering i den så kallade fastighetsklockan.

## **"Bra mellanstorlek som investerare"**

På plats i Stockholm fanns ett antal internationella aktörer som valt att göra förvärv på den svenska marknaden. En av dem var Orion Capital Managers som förvärvade företagsparken InfraCity strax norr om Stockholm. Enligt Aref H. Lahham, som är företagets vd, ska förvärvet ses mot bakgrund av den stora efterfrågan på kommersiella fastigheter i Sverige och Europa. Det handlar helt enkelt om att se möjligheter där ingen annan gör det.

- När vi visade intresse för InfraCity varnades vi av svenskar som vi talade med. Men för oss är det förnuftigt att investera i komplexa

FORTS SID 20



Robert Orr uppskattar vattenståndet i kapitalfloden.

produkter med utvecklingspotential, säger Aref Lahham. Det Orion nu ska göra är framförallt att utveckla handelskapaciteten i området. Målet med investeringen, liksom med alla andra företaget genomför, är att sälja igen inom fem till sju år.

- När man gör affärer är det viktigt att agera snabbt och vi har en bra mellanstorlek som investerare. Vår roll är att vända en negativ utveckling, paketera och sedan sälja till institutioner, säger Aref Lahham.

### Pressad avkastning kompenseras av stabilitet

En annan affär som väckt uppmärksamhet i Sverige är Bank of Irelands förvärv av fastigheten Stuten 12 i centrala Stockholm. Förvärvet gjordes till ett pris som motsvarar en direktavkastning på 4,8 procent. En avkastningsnivå som väckt uppmärksamhet. Enligt Hilary Fitzgibbon, som är Senior Acquisitions Manager, på Bank of Ireland Private Banking, passar förvärvet in i ett mönster som innebär att banken investerar i "tråkiga, stabila" fastigheter i de centrala affärsdistrikten i städer som London, Bryssel, Paris och alltså Stockholm.

- Vi vill skapa långsiktiga relationer när vi gör affärer. När det gäller fastigheten i Stockholm ser vi utmärkta möjligheter till högre hyror och vi gör bedömningen att marknaden kommer att ha tillväxt även med högre räntor. Det är överhuvudtaget väldigt enkelt att göra affärer i Sverige, det största problemet hittills är att jag hade för höga klackar när jag kom hit på vintern, säger Hilary Fitzgibbon.

### Etik och miljö ger kommersiella fördelar på sikt

De internationella investerarna kommer till Business Arena för att lära sig mer om den svenska fastighetsmarknaden och det svenska



Energiknippen Hilary Fitzgibbon gillar tråkiga, stabila fastigheter.



Aref H. Lahham berättar varför han köpte InfraCity.

näringslivet. Som amerikan och koncernchef på Skanska kan Stuart Graham ge en intressant bild av svensk affärskultur. När han tillträdde som koncernchef på Skanska för fyra år sedan fick han ett antal nycklar till det svenska sättet att vara. Begreppet "lagom" passade honom inget vidare, men han gillade "skål". I det stora hela tycker han att kulturkrocken har varit ganska mjuk och ser det inte som någon större sak att han som amerikan leder ett svenskt företag.

- Det finns redan många olika kulturer inom Skanska. Vi vill ha system och värden som gäller i alla dessa kulturer, exempelvis avseende miljö, hälsa, etik och ledarskapsutveckling, säger Stuart Graham. Han tycker generellt att svenska företag präglas av ett gott ledarskap, att de är strukturerade och avancerade jämfört med företag i andra länder och menar att de många gånger har större internationell erfarenhet än amerikanska.

- Svenska företag är i många avseenden ledande i världen när det gäller etik och miljöfrågor. På kort sikt kan det uppfattas som ett problem, på lång sikt kommer det att vara en stor kommersiell fördel i internationella sammanhang, säger Stuart Graham. Det finns nackdelar med Sverige också. En är enligt Stuart Graham förfarandet att föra fackliga förhandlingar i samband med varje enskilt projekt, något han upplever som mycket ineffektivt. Dessutom ser han en mindre smickrande likhet mellan svenskar och amerikaner, nämligen när det gäller inställningen att man inte anser sig ha något att lära av andra länder. Ett inställningsproblem som Stuart Graham själv kanske kan bidra till råda bot på, åt båda hållen.

TEXT DANIEL BERGSTRAND FASTIGHETSNYTT



Stuart Graham är inte skakad av kulturkrocken.